

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS
SKIRTA INVESTICINĖ BENDROVĖ UAB „CAPITALICA BALTIC
REAL ESTATE FUND I“

KONSOLIDUOTOS TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS IR TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ
ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2023 M. GRUODŽIO 31 D. (NEAUDITUOTA)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
TURTAS		
Ilgalaikis turtas		
Nematerialusis turtas	26	43
Investicinis turtas	145.950	129.781
Naudojimo teise valdomas turtas	450	544
Ilgalaikio turto iš viso	146.426	130.368
Trumpalaikis turtas		
Gautinos sumos pagal sutartis su klientais	426	523
Kitos gautinos sumos	10	138
Pelno mokesčio permoka	9	4
Išankstiniai apmokėjimai	1.443	644
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	1.685	2.838
Trumpalaikio turto iš viso	3.573	4.147
Turto iš viso	149.999	134.515

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		
Nuosavas kapitalas		
Kapitalas	18.362	18.362
Akcijų priedai	1.375	1.375
Privalomas rezervas	1.687	1.006
Nepaskirstytasis pelnas	27.458	26.803
Nuosavo kapitalo iš viso	48.882	47.546
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikės paskolos	72.221	36.188
Išleistos obligacijos	8.000	3.000
Nuomos įsipareigojimai	376	461
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	6.198	5.397
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	1.797	2.371
Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	88.592	47.417
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	2.507	23.427
Išleistos obligacijos	5.228	8.100
Nuomos įsipareigojimai	86	86
Prekybos skolos	2.506	4.573
Sutarčių įsipareigojimai	1.224	1.118
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	974	2.248
Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	12.525	39.552
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	149.999	134.515

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Mindaugas Liaudanskas	2024 m. vasario 23 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	Milda Kiaušinytė	2024 m. vasario 23 d.

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	2023.07.01- 2023.12.31	2022.07.01- 2022.12.31	2023.01.01- 2023.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Pardavimo pajamos	4.568	3.247	8.648	5.755
Pardavimo savikaina	(1.367)	(1.404)	(2.582)	(2.175)
Bendrasis pelnas	3.201	1.843	6.066	3.580
Veiklos sąnaudos	(1.674)	(2.416)	(2.121)	(3.212)
Pelnas (nuostoliai) iš investicinio turto vertinimo tikrąja verte	1.382	12.291	1.908	14.999
Veiklos pelnas	2.909	11.718	5.853	15.367
Finansinės pajamos				
Gauti delspinigiai	-	-	2	37
Finansinės sąnaudos				
Palūkanos	(1.996)	(1.120)	(3.450)	(2.028)
Kitos finansinės sąnaudos	(198)	(288)	(218)	(402)
Pelnas prieš apmokestinimą	715	10.310	2.187	12.974
Pelno mokestis	(440)	(172)	(851)	(482)
Grynasis pelnas	275	10.138	1.336	12.492
Kitos bendrosios pajamos				
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-
Viso bendrųjų pajamų po mokesčių	275	10.138	1.336	12.492

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Mindaugas Liaudanskas	2024 m. vasario 23 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	Milda Kiaušinytė	2024 m. vasario 23 d.

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomas rezervas	Nepaskirstytas pelnas	Nuosavo kapitalo iš viso
2022 m. sausio 1 d. likutis	18.362	1.375	698	14.619	35.054
Grynasis metų pelnas	-	-	-	2.354	2.354
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	2.354	2.354
Pervedimai į rezervus	-	-	308	(308)	-
2022 m. birželio 30 d. likutis	18.362	1.375	1.006	16.665	37.408
Grynasis metų pelnas	-	-	-	10.138	10.138
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	10.138	10.138
Pervedimai į rezervus	-	-	-	-	-
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	1.006	26.803	47.546
Grynasis metų pelnas	-	-	-	1.061	1.061
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	1.061	1.061
Pervedimai į rezervus	-	-	681	(681)	-
2023 m. birželio 30 d. likutis	18.362	1.375	1.687	27.183	48.607
Grynasis metų pelnas	-	-	-	275	275
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	275	275
Pervedimai į rezervus	-	-	-	-	-
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	1.687	27.458	48.882

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Mindaugas Liaudanskas	2024 m. vasario 23 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	Milda Kiaušinytė	2024 m. vasario 23 d.

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	2023 m.	2022 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Grynasis pelnas	1.336	12.492
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:		
Pelno mokesčio sąnaudos	851	482
Nusidėvėjimas ir amortizacija	112	31
Palūkanų sąnaudos	3.450	2.028
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas	(1.928)	2.124
Tikrosios vertės pokytis	(1.908)	(14.999)
Kitų finansinės veiklos rezultatų eliminavimas		-
	1.913	2.158
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:		
Iš pirkėjų gautinų sumų bei kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)	19	(548)
Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas)	(782)	(600)
Prekybos skolų padidėjimas (sumažėjimas)	1.615	(554)
Sutarčių įsipareigojimų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas	119	425
(Sumokėtas) pelno mokestis	(54)	(8)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	2.830	873
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Ilgalaikio turto (įsigijimas)	(16.771)	(23.578)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	(16.771)	(23.578)
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Paskolų gavimas	16.948	47.148
Paskolų (grąžinimas)	(1.834)	(19.598)
Išplatintos obligacijos	10.000	19.000
(Išpirktos) obligacijos	(8.000)	(20.999)
Nuomos (mokėjimai)	(94)	(15)
(Sumokėtos) palūkanos	(4.232)	(2.002)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	12.788	23.534
Grynasis pinigų srautų (sumažėjimas) padidėjimas	(1.153)	829
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	2.838	2.009
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	1.685	2.838

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	<u>2023 m.</u>	<u>2022 m.</u>
Papildoma pinigų srautų informacija:		
Nepiniginė investicinė veikla:		
Ilgalaikio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais	2.012	1.650

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

<u>Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius</u>	<u>Mindaugas Liaudanskas</u>	<u>2024 m. vasario 23 d.</u>
<u>UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė</u>	<u>Milda Kiaušinytė</u>	<u>2024 m. vasario 23 d.</u>

Konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) yra 2016 m. spalio 5 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Upės g. 21-1, Vilnius.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą Nr. 03-202 verstiti investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą, investuojant Baltijos valstybių nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Taip pat galimos investicijos ir į gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovė investuoja tiek į ankstyvos vystymo stadijos, t. y., dar statomus, tiek ir į jau užbaigtus nekilnojamojo turto objektus.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra ne ilgesnis nei 10 metų nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstiti investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsiamas papildomai 2 metams.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), įregistruota 2016 m. gegužės 4 d., įmonės kodas 304234719, buveinės adresas Upės g. 21-1, Vilnius. 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas Valdymo įmonei išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą Nr. 03-118, suteikiantį teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus, veikiančius pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2023 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, proc.	2022 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, proc.
UAB SBA Grupė	14,51	14,51
Smulkieji akcininkai	85,49	85,49
Iš viso:	100,00	100,00

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurai, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

Investicinės bendrovės vertybinių popierių sąskaitos yra tvarkomos AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, buveinės adresas Konstitucijos pr. 20A, Vilnius, kuris yra tiesioginis Lietuvos centrinio vertybinių popierių depozitoriumo dalyvis, kodas nr. 962 ir AB „SEB bankas“, įmonės kodas 112021238, buveinės adresas Gedimino pr. 12, Vilnius.

Grupės struktūra

2023 ir 2022 m. gruodžio 31 d. Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ grupę sudarė Bendrovė bei šios tiesiogiai kontroliuojamos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Šalis	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2023 m. gruodžio 31 d.	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2022 m. gruodžio 31 d.	Pagrindinė veikla
UAB „PC Luizė“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
UAB „Žaliakalnio parkas“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „Verslo centras 135“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
SIA „Hanza 14“	Latvija	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „Hanza 14 LT“*	Lietuva	100	100	Finansinių paslaugų veikla

*UAB „Hanza 14 LT“ valdoma 100 proc. netiesiogiai per dukterinę įmonę SIA „Hanza 14“.

2023 m. ir 2022 m. visose Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas (Direktorius), išskyrus UAB „Hanza 14 LT“ (2022 m. šioje įmonėje dirbo 2 darbuotojai).

2 Apskaitos principai

Šios finansinės ataskaitos, parengtos vadovaujantis tais pačiais apskaitos principais, kaip ir ankstesniais ataskaitiniais metais. Išsamus apskaitos principų aprašymas pateikiamas 2022 m. gruodžio 31 d. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“, 304407861, Upės g. 21-1, Vilnius

TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2023 M. GRUODŽIO 31 D.
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ konsoliduotas TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2023 M. GRUODŽIO 31 D.

BENDRA INFORMACIJA

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2016 m. spalio 5 d. 2023 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurų, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 14,51 proc. valdė UAB SBA Grupė. Likusių akcijų dalį valdo smulkieji akcininkai, kurių kiekvieno atskirai turimų akcijų dalis sudaro mažiau nei 10 proc. visų akcijų.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą verstis investicinės bendrovės veikla. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), kuriai 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą.

2023 m. gruodžio mėn. 31 d. Bendrovė turėjo kontrolę šiose dukterinėse įmonėse: UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „Verslo centras 135“, SIA „Hanza 14“ ir UAB „Hanza 14 LT“.

I. Grupės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija.

Grupės konsoliduoti pardavimai per 2023 m. paskutinius dvylika mėnesių sudarė 8.648 tūkst. eurų, konsoliduotas bendrasis pelnas – 6.066 tūkst. eurų. Įvertinus veiklos sąnaudas ir finansinės - investicinės veiklos nuostolį, konsoliduotas pelnas prieš apmokestinimą sudarė 2.187 tūkst. eurų.

Grupė 2023 m. per paskutinius dvylika mėnesių uždirbo 1.336 tūkst. eurų grynojo pelno.

2023 m. gruodžio mėn. 31 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė 149.999 tūkst. eurų.

2023 m. Grupės įmonėse iš viso dirbo 2 darbuotojai.

II. Bendrovė ir Grupės įmonės 2023 m. neįsigijo ir neperleido Bendrovės akcijų.

III. Bendrovėje svarbių įvykių po finansinių ataskaitų parengimo datos nebuvo.

IV. Grupės veiklos planai ir prognozės.

2024 m. Grupės tikslai - vystyti valdomus verslus, siekiant tvaraus ir pelningo augimo.

IX. Bendrovės vadovo ir valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos

Valdymo įmonės direktorius Mindaugas Liaudanskas yra valdybos pirmininkas įmonėje SIA „Verde Development“, į/k 40203395348, adresas 25C Rigas iela, Valmiera. Taip pat eina valdybos nario pareigas įmonėse OU „TanaHub“, į/k 16402226, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, OU „S911“, į/k 16219640, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, SIA „Marupe Hub“, į/k 40203396790, adresas Audeju iela 15-4, Ryga ir SIA „Dreilini HUB“, į/k 40203461770, adresas Audeju iela 15-4, Ryga.

Valdybos pirmininkas Andrius Barštys yra įmonės SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Miera iela 93-27, Ryga valdybos pirmininkas bei KŪB „Koinvesticinis fondas“, į/k 304537659, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius investicinio komiteto pirmininkas. Taip pat eina direktoriaus pareigas įmonėse UAB „Fox Holdings“, į/k 303016870, adresas Šaulio g. 97, Bajorų k., Vilniaus r. sav., UAB „PC Luizė“, į/k 302761548, adresas Šiaurės pr. 15-1, Klaipėda, UAB „Žaliakalnio parkas“, į/k 304287223, adresas K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, UAB „Verslo centras 135“, į/k 301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius, UAB „Hanza 14 LT“, į/k 305966736, adresas Jogailos g. 9, Vilnius, UAB „Savanorių 18“, į/k 304118472, adresas Upės g. 21-1, Vilnius. Taip pat yra valdybos narys įmonėje SIA „Verde Development“, į/k 40203395348, adresas 25C Rigas iela, Valmiera.

Valdybos narė Jolanta Grašienė taip pat yra ir UAB SBA Urban, į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „SBA Modular“ į/k 305283904, adresas Upės g. 23, Vilnius, UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB SBA Home, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda valdybos narė bei UAB „SBA Competence and Service Center“ į/k 304960328, adresas Upės g. 23, Vilnius valdybos pirmininkė. Jolantos Grašienės pagrindinė darbovietė yra UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, kurioje eina viceprezidentės pareigas.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“, 304407861, Upės g. 21-1, Vilnius

TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2023 M. GRUODŽIO 31 D.
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Valdybos narys Adam Saulius Vaina taip yra ir UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „GAUMINA“, į/k 224497630, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mobilios aplikacijos“, į/k 303105746, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „ME investicija“, į/k 302489393, adresas Račių g. 1, Vilnius, OU „Civitta International“, į/k 12241708, adresas Riia tn 24a, Tartu valdybos narys. Adam Saulius Vaina yra UAB „CIVITTA“, į/k 302477747, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius partneris, taip pat eina vadovo pareigas įmonėse VŠĮ „Civitta Foundation“, į/k 303363287, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Kavija“, į/k 303091773, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Entra holdings“, į/k 302790286, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Mindaugas Liaudanskas

2024 m. vasario 23 d.